

Erstad & Lekven Utbygging AS  
Paradisalleen 8  
5232 Paradis

Att: Dag.Dalland@erstad-lekven.no

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Bergen, 25.10.2022  
E-post: [ak@stiegler.no](mailto:ak@stiegler.no)  
Ansvarlig advokat: Aksel Kayser  
Vår ref.: 17723

## **PROSESSVARSEL – ERSTATNINGSKRAV PÅ VEGNE AV SAMEIET KNAZEN, LANGHEIANE, ALVER**

Vårt firma representerer Sameiet Knazen.

Jeg viser til tidligere kontakt, herunder brev datert 2. mars til Erstad & Lekven og 18. mars til Alver kommune.

Det kan påpekes at gnr. 188 bnr. 769 eies av Sameiet Knazen mens arealet med lekeplass og parkeringsplass ligger i sameie mellom Sameiet Knazen og Sameiet Lonshaugen.

Sameiet er nå blitt kjent med at den utbygging som ble gjennomført ved oppføring av boligene på gnr. 188 bnr. 769 bygger på tillatelser uten at det foreligger en VA-plan for dette prosjektet, på B6. Det foreligger en VA-plan for B7, som er utarbeidet av Haugen VVA pr. 19. mai 2014 og en situasjonsplan for VVS-anlegg utarbeidet i oktober 2012.

Dette betyr at det ikke ble utarbeidet plan som på en forsvarlig måte sikrer overvannshåndtering på den utbygde eiendommen gnr. 188 bnr. 769.

Jeg har vært på befaring med vår klient og slik jeg oppfatter det fungerer ikke fordrøyningsbassengets øvre del etter forutsetningene. Ved mye nedbør blir overvann «fanget» i denne delen og realiteten er at byggegropen med oppført garasjeanlegg og overliggende boligblokker fungerer som en del av fordrøyningsbassenget. Dette medfører kapilært oppsug betongelementer og betongsøyler i garasjen og at en del av denne ligger med flytende vann. Det innklima dette fører til i garasjen forsværer ikke plassering av boder i tilknytning til garasjeanlegg.

Det sier seg selv at et garasjeanlegg som dette skal være tørt uavhengig nedbørsforhold.

Det er ellers vanskelig for vår klient å påpeke en enkelt årsak til problemet.

Det kan likevel påpekes som overveiende sannsynlig at overvann oppstaves i arealet under lekeplassen og at det ikke føres videre på et nivå som unngår at fukt trekker opp i garasjen. Det vann som samles i øvre del av fordrøyningsbassenget skulle på et lavere nivå vært ført ut av dette området og til den nedre del av fordrøyningsbassenget og det åpne bekkefaret der.

Jeg har fått opplyst at en av grunnene til at det måtte etableres fordrøyningsbasseng for B6 og B7 var at offentlige ledninger for overvann i det videre forløp mot sør hadde for små dimensjoner til å svelge unna uten fordrøyning. Jeg har også fått opplyst at de offentlige ledningene for overvann nå er skiftet ut og p.t. antakelig har tilstrekkelig dimensjon for overvannshåndtering uten fordrøyning.

Den VA-plan som foreligger gjelder som ovenfor nevnt for B7. Innholdet i denne er ikke tilstrekkelig for å ivareta overvannet også ved utbygging av B6. I området er det mulig å påvise de elementer som ligger i VA-planen fra Haugen VVA. Det er også mulig å påpeke at dette tilsynelatende ikke fungerer.

Det forhold som påfører sameiets eiendommer fuktproblemer er åpenbart at det ikke ble utarbeidet egen VA-plan for B6, særlig knyttet til bnr. 769, som grunnlag for den utbygging Erstad & Lekven har stått for. Hadde en slik plan vært utarbeidet er det overveiende sannsynlig at fordrøyning av vann i lekeplassens areal ville blitt ført videre til nedre del på et nivå som ville hindret at også garasjeetasjen på sett og vis er blitt en del av fordrøyningsbassenget.

Det er flere forhold som kan påpekes.

Det går lite vann i det åpne bekkefaret i sør. Det kan bety at vann som kommer fra bekken lenger oppe og føres i rør videre til en viss grad spres inn i fordrøyningsbassengets øvre del. Dette kan innebære at fordrøyningsanleggets øvre del mates med vann mer kontinuerlig – og det kan igjen føre til at fordrøyningsanlegget i lekeplassen fylles raskere opp. Dette er i hvert fall tanker som medlemmene i sameiet gjør seg, og som det bør tas hensyn til. Det kan i denne sammenheng vises til at film av rør viser at det er dårlige skjøter på enkelte steder. Det kan også renne vann inn på siden av røret.

Det er på eiendommene mulig å finne igjen sandfangskummer, stakekummer mv., som er inntegnet på VA-planen fra Haugen VVA, men det er uklart hvilken funksjon disse er å ment å ha, og hvilken funksjon de reelt sett har. I og med at det ikke foreligger en egen VA-plan for B6 står sameiet uten reelle holdepunkter for hvordan fordrøyningen er ment å fungere, og hvordan den fungerer.

Fotografier fra byggefasen peker i retning av at det er nokså tette og faste masser i lekeplassens areal. Det er ellers vanskelig å mene noe eksakt om dybdeforhold og dreneringsevne for massene lenger nede i dette området.

Det kan også påpekes at vegen som går mellom lekeplassen og arealet med åpent bekkefar kan hvile på fundament som gjør at overvannets forløp fra lekeplassen og videre mot sør

hindres. Det går noen rør gjennom denne vegen, bla. fra 2 og SF3, men det er uklart hva disse er ment for og om de fungerer etter sin hensikt.

Det foreligger med andre ord betydelig uklarhet og store problemer knyttet til fordrøyning av overvann fra området.

Det er flere grunner til at det nå fremmes krav om erstatning mot Erstad & Lekven og Alver kommune.

Det kan påpekes at det ble gitt Igangsetningsløyve uten at det var utarbeidet VA-plan for felt B6.

Jeg kjenner til deler av den kommunikasjon som har vært mellom kommunen, den gang Lindås kommune, og utbygger, i perioden fra det ble søkt om igangsetting og frem til høsten 2015. I denne kommunikasjonen viser Erstad & Lekven bla. til en VA-rammeplan sendt inn i november 2012. Dette er antakelig situasjonsplanen for VVS-anlegg datert 23. oktober 2012. Denne situasjonsplanen inneholder ikke noe som er relevant i forhold til overvann og fordrøyning mv. Det bør legges til grunn at dette er noe utbygger også har forstått.

Reguleringsbestemmelsene inneholder punkter i bla. 2.2 og 2.9 som ikke er ivarettatt i saken. Den saksbehandling som munner ut i at Igangsetningsløyve gis er slik denne side ser det uforsvarlig og klanderverdig. Det er en slik sammenheng mellom aktiviteten fra utbyggers side og neglisjering fra kommunens side, i forhold til alvorligheten i de krav som stilles, som innebærer at det foreligger erstatningsbetingende forhold. Kommunen både burde og skulle ha krevd en forsvarlig utarbeidet og godkjent VA-plan for B6 og ikke bygget på VA-plan for B7 når løyve ble gitt. Erstad & Lekven både burde og skulle ha fått på plass en forsvarlig VA-plan fremfor å påskynde og etter hvert kreve at Igangsettingstillatelse gis.

Det er uforsvarlig når kommunen legger til grunn at VA-planen for B7 også omfatter B6. Realiteten er at den omfatter en del av sameiet på bnr. 771, og kun en mindre del av bnr. 769.

Det kan videre påpekes at sameiets styre har hatt store problemer med å få ut dokumentasjon fra kommunens side. Det har heller ikke lyktes å få en skikkelig oppfølging fra utbyggers side, som siste gang i januar 2022 opplyste at forholdet skulle undersøkes nærmere, jfr. brev herfra 2. mars 2022.

Det er først i løpet av det siste halvåret at sameiet har fått innsyn og informasjon bla. via kontakt med avisen Nordhordland, og gjennom dette fått klarhet i det rettsbrudd som foreligger.

Det kan etter dette påpekes at problemene med fukt i garasje og kapillært oppsug i betong, skyldes uforsvarlige forhold ved oppfølging av grunnlag for og utstedelse av Igangsettingstillatelse.

Vår klient mener det bør være mulig å «punktere» fordrøyningsbassenget i lekeplassen på en slik måte at vann tidligere, dvs. på et lavere nivå, føres videre til fordrøyningsbassenget lenger sør, på nedsiden for den tversgående vegen, der det er etablert åpent bekkefar på det som er kommunal eiendom. Det antas fra denne side at det kan graves en grøft på tvers av lekeplassen og etableres anlegg for å tømme fordrøyningsbassenget på et tilstrekkelig lavt nivå, bla. med rør gjennom vegen og mot sør.

# Stiegler

Sameiet Knazen vil også kreve at bratt terreng på baksiden av boligblokkene sikres bedre bla. med en forstøtningsmur i bunn, som vil knytte sammen de forstøtningsmurene som allerede er etablert. Dette er et krav som rettes mot Erstad & Lekven alene.

Dette brev er et prosessvarsel i samsvar med tvistelovens § 5-2.

Det er redegjort for det grunnlag for erstatningsansvar som Sameiet Knazen vil påberope. Sameiet vil nå innhente priser for den gjennomføring som er skissert ovenfor.

Det vises til ovennevnte lovbestemmelse idet dere oppfordres til snarest mulig å gi deres tilbakemelding på det fremsatte krav.

Avslutningsvis presiserer jeg at Sameiet Knazen er åpen for at saken kan søkes løst i minnelighet. I så fall bør det gjennomføres et møte med sikte på å få på plass en forsvarlig løsning på overvannsproblemene.

Med vennlig hilsen



Aksel Kayser  
Advokat/Partner

Kopi: Sameiet Knazen